

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

Monsieur Daniel Marcel Pierre **TAUDIN**, retraité, et Madame Brigitte Andrée **BLAISE**, retraitée, demeurant ensemble à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160) 5 rue Charles Peguy.

Monsieur est né à MARSEILLE (13000) le 30 janvier 1951,
Madame est née à LORIENT (56100) le 6 mars 1957.

Mariés à la mairie de SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160) le 20 avril 1974 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BUGEAUD, notaire à BLANQUEFORT, le 10 avril 1974.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

S'obligeant conjointement et solidairement entre eux, en obligeant solidairement leurs ayants droit éventuels, même mineurs ou incapables, sous la seule garantie de l'éviction.

VD

SC

BF

ACQUEREUR

Monsieur Sylvain **CHAPEU**, demandeur d'emploi, époux en instance de divorce de Madame Valérie **DEBONO**, demeurant à IZAOURT (65370) 4 lotissement Les Courties.

Né à TOULOUSE (31000) le 16 avril 1970.

Marié à la mairie de IZAOURT (65370) le 23 septembre 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

S'obligeant personnellement, déclarant faire la présente acquisition pour son compte personnel.

Avertissement sur les conséquences de l'acquisition d'un bien pendant l'instance en divorce

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toutes précisions et avertissements du rédacteur des présentes quant aux conséquences d'une acquisition pour son compte personnel par une personne mariée sous un régime communautaire, dont le jugement de divorce n'a pas encore été prononcé.

Il reconnaît être averti que si l'homologation du divorce n'aboutissait pas ou si la convention de divorce n'était pas signée par son épouse, notamment si son conjoint ne souhaitait plus divorcer par consentement mutuel, ou en cas de décès de l'un d'eux, l'immeuble acquis sera définitivement commun. En conséquence, en cas de revente, l'époux acquéreur ou ses héritiers devra obtenir l'accord de l'autre.

En outre, dans les rapports avec les tiers et notamment avec les créanciers, l'immeuble sera commun, même si la convention est finalement signée ou homologuée. En effet, si une dette naissait avant la dernière mention marginale du divorce à l'état civil, l'immeuble acquis pourrait être saisi par les créanciers du conjoint, car pour ces derniers la communauté ne serait pas encore dissoute et il s'agirait donc d'un bien commun.

Intervention du conjoint de l'acquéreur

Aux présentes est à l'instant intervenue:

Madame DEBONO Valérie Florence Denise Alice, épouse en instance de divorce de Monsieur Sylvain **CHAPEU**, demeurant à IZAOURT (65370), 4 lotissement Les Courties, née à TOULOUSE (31000) le 24 janvier 1973.

Laquelle a déclaré reconnaître que l'immeuble objet des présentes est acquis par son époux seul et pour son compte personnel, et que par conséquent il ne fera pas partie de la communauté existant entre eux, sous réserve des dispositions rappelés ci-dessus et de la déclaration ci-après.

A cet effet, les époux **CHAPEU/DEBONO**, déclarent être parfaitement d'accord pour fixer, dans la convention de divorce, la date de dissolution de leur régime matrimonial à une date antérieure à la date des présentes.

VD SC 

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Daniel TAUDIN et Madame Brigitte BLAISE, à ce non présents mais représentés par Monsieur Oliver BEYRET-POWELL, clerc de notaire, domicilié professionnellement en l'Office Notarial du Notaire soussigné agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT-MEDARD-EN-JALLES du 27 septembre 2021 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

- Monsieur Sylvain CHAPEU est présent à l'acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A IZAOURT (HAUTES-PYRÉNÉES) 65370 10 Impasse Boucanus,
UNE MAISON D'HABITATION avec toutes ses appartenances et dépendances, comprenant: au rez de chaussée: Une entrée, une cuisine, un salon, une salle de jeux, un garage, un WC, un atelier et un cellier; au premier étage: deux paliers, six chambres, une salle d'eau, un WC et une salle d'eau avec WC; au second étage: combles au dessus.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	780	10 IMP BOUCANUS	00 ha 01 a 44 ca	Sol
A	770	CAP DE LA GOUAU	00 ha 00 a 17 ca	Sol
A	290	CAP DE LA GOUAU	00 ha 01 a 40 ca	Jardin

Total surface : 00 ha 03 a 01 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le terme **IMMEUBLE** sera employé pour désigner les biens et droits immobiliers objet de la vente.

Plan cadastral - l'**IMMEUBLE** figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée ci-annexée.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la présente convention ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le **VENDEUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente

VD SC of

étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, prescrit ou approuvé, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

Un état des risques et pollutions établi par le Cabinet d'expertises P.FERDINAND, sis à MONTREJEAU (31210) 16 rue du Barry en date du 17 septembre 2021 duquel il résulte notamment ce qui suit est demeuré joint et annexé aux présentes après mention:

"-L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

-Les risques naturels pris en compte sont liés à:

Inondation

-L'immeuble est situé dans une commune de sismicité Zone 3 (Modérée)

-L'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon : zone 1 : Faible"

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Assainissement

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, et qu'il utilise un assainissement individuel.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

VD SC CFP

Par ailleurs, il est ici rappelé que depuis le 1er janvier 2011, la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau d'assainissement communal doit être accompagnée d'un diagnostic d'assainissement établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif (article L. 1331-1 1-1 du Code de la santé publique.)

Ce document doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique (article L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation) et est intégré au dossier de diagnostic technique.

L'établissement de ce diagnostic demeure à la charge du vendeur.

Le vendeur qui ne le produit pas ne peut pas se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés.

Le VENDEUR déclare que cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement en date du 17 juin 2020 dont le rapport est demeuré ci-annexé après mention.

Il en résulte :

« INSTALLATION NON CONFORME »

L'ACQUEREUR déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle, et en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre quiconque.

En outre, L'ACQUEREUR reconnaît être informé de l'obligation à sa charge résultant de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, de réaliser les travaux de mise en conformité, dans le délai d'un an après l'acte de vente.

L'ACQUEREUR reconnaît en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

Contrat d'affichage

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'immeuble objet des présentes.

A.N.A.H

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objets des présentes.

Amiante

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié.

En conséquence, et conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est demeuré annexé aux présentes.

VD SC ABP

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par le cabinet d'expertises P.FERDINAND, susnommé, le 17 septembre 2021 dont il résulte :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante. »

Un exemplaire dudit constat est demeuré joint et annexé aux présentes. L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du rapport ainsi établi et déclare vouloir faire son affaire personnelle de ses conclusions, sans recours contre le vendeur.

Saturnisme

En application de la loi d'orientation du 29 juillet 1998, renforcée par la loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique, classant l'ensemble du territoire français dans une zone à risque d'exposition au plomb et comprenant des immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1er janvier 1949, il a été établi par le cabinet d'expertises P.FERDINAND, susnommé, un constat des risques d'exposition au plomb en date du 17 septembre 2021, duquel il résulte notamment ce qui suit:

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été constaté l'existence de risque potentiel d'exposition au plomb. »

Un exemplaire dudit constat est demeuré joint et annexé aux présentes. L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du constat ainsi établi et vouloir faire son affaire personnelle de ses conclusions.

Termites

En application de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 26 mai 2009 instituant sur l'ensemble du département des Hautes-Pyrénées une zone de surveillance et de lutte contre les termites, il a été établi par le cabinet d'expertises P.FERDINAND, susnommé, un état parasitaire en date du 17 septembre 2021 duquel il résulte:

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites. »

CONSTATATIONS DIVERSES

Indice de présence d'insectes à larves xylophages sans gravité. ».

Un exemplaire dudit rapport est demeuré joint et annexé aux présentes. L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du rapport ainsi établi et vouloir faire son affaire personnelle de ses conclusions, sans recours contre le vendeur.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

VD SC GSF

La visite du bien objet des présentes par l'acquéreur, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le vendeur déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'acquéreur l'a dispensé de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mûres par un diagnostiqueur spécialisé.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

VD S C GP

Un diagnostic établi par le Cabinet d'expertises P.FERDINAND, susnommé, le 17 septembre 2021, est demeuré ci-annexé.

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

« *Consommation conventionnelle : 273kWh ep/m².an (Classe E).*

« *Estimation des émissions : 60 kg eq CO²/m².an (Classe E).* »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet des présentes n'est intervenue.

L'acquéreur est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Etat de l'installation intérieure de gaz

Le vendeur déclare que l'immeuble objet du présent acte comporte une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans. En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi par le Cabinet d'Expertises P.FERDINAND, susnommé, un état de l'installation intérieure de gaz en date du 17 septembre 2021, duquel il résulte :

"L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais."

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet du présent acte au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.

Il est en outre précisé que le prix de la présente vente tient compte de cette situation.

Un exemplaire dudit état est demeuré ci joint et annexé aux présentes après mention

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par le cabinet d'expertises P.FERDINAND, susnommé, répondant aux critères de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, le 17 septembre 2021, demeuré ci-joint et annexé après mention, duquel il résulte :

"Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies."

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Appareil général de commande et de protection et son accessibilité

Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre

VD SC 

Dispositif de protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs, sur chaque circuit

La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire

Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité < 30 mA."

L'acquéreur reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

OBLIGATION D'INSTALLATION DE DETECTEURS DE FUMEE DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION

Le rédacteur des présentes rappelle que le décret numéro 2011-36 du 10 janvier 2011 prescrit d'équiper à compter du 8 mars 2015 chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'obligation d'installation et d'entretien incombe à l'occupant du logement, et s'il s'agit d'une société à son représentant légal.

L'obligation d'installation et d'entretien incombe au propriétaire du logement s'il s'agit d'un logement à caractère saisonnier, d'un logement-foyer, d'une résidence hôtelière à vocation sociale, d'un logement de fonction ou d'une location meublée.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'existence d'un tel dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie. Le défaut de notification à l'assureur pourrait engendrer un défaut de prise en charge du sinistre.

L'acquéreur a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier de l'origine de propriété trentenaire du bien immobilier vendu.

Cette origine ne devra révéler aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'acquéreur.

Il déclare dès à présent l'avoir acquis le 16 septembre 2011, suivant acte reçu par Maître BURGAN, notaire à TOULOUSE (31000), régulièrement publié.

DECLARATIONS

Le vendeur déclare :

VD S C ABP

- que rien dans sa situation juridique ou sa capacité ne s'oppose à la libre transmission de son patrimoine et principalement du bien présentement vendu.

- que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune inscription d'hypothèque ou autre.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant à rendre pour cette date le bien libre de toute occupation et à le débarrasser pour cette date de tous mobiliers non compris dans la vente et de tous encombrants s'il y a lieu.

Etant déclaré par le vendeur et reconnu par l'acquéreur que ledit immeuble est libre de toute location ou occupation.

A compter des présentes, et jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, le bien vendu restera sous la garde et la possession du vendeur.

Ce dernier s'obligeant à gérer ce bien en bon père de famille et s'interdit de démonter tous les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination notamment, et sans que cette liste soit exhaustive et dans l'hypothèse où ces biens désignés existent :

- les glaces scellées dans les murs,
- les cheminées et leurs inserts,
- les radiateurs,
- la robinetterie, les sanitaires (lavabo, baignoire, WC)
- les moquettes, douilles électriques,
- les portes et leurs poignées,
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations,
- les motorisations de portail et de porte de garage,
- les systèmes d'alarme,
- les antennes extérieures de télévision,
- ainsi que les arbres et arbustes d'ornement.

L'acquéreur pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du bien, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

En outre, l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants".

De plus, le vendeur s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance :

- à n'apporter aucune modification à l'immeuble vendu par rapport à son état actuel,
- et à maintenir le bien assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

VD SC BP

DESTINATION

L'acquéreur déclare que le bien acquis est destiné à un usage d'habitation.

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

En outre, la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00€)**

ABSENCE DE PRET

Dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier

L'acquéreur reconnaît avoir été informé des dispositions desdits articles et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

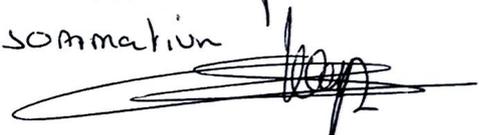
Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus visés.

A cet égard, l'acquéreur porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 312-17 du Code de la consommation :

"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 312-16 du Code de la consommation".

MENTION MANUSCRITE portée par chacun du ou des ACQUEREUR(S) :

Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai pas me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 312-16 du code de la consommation



MONTANT DE L.INVESTISSEMENT

Les sommes à financer par l'acquéreur sont les suivantes :

- le prix, soit la somme de

110.000,00 Euros

VD SC 

- les frais prévisionnels de l'acte de vente 9.200,00 Euros
(sauf à parfaire ou à diminuer en fonction
notamment des tarifs et droits en vigueur lors
de la signature de l'acte authentique)

TOTAL A FINANCER 119.200,00 Euros

Il est expressément stipulé, que si la somme totale que l'acquéreur devra verser au Notaire pour la réalisation de la vente objet des présentes excède 3.000,00 Euros, le versement devra être réalisé **par virement** en application des dispositions de l'article L.112-6-1 du Code monétaire et financier.

CONDITIONS PARTICULIERES

Vente par l'acquéreur d'un bien immobilier lui appartenant

La réalisation des présentes est soumise à la vente par l'**ACQUEREUR**, d'un bien immobilier lui appartenant sis à IZAOURT (65370) 4 Lotissement Les Courties cadastré section A numéro 827 pour une superficie totale de 11 a 58 ca.

Cette vente est indispensable à l'**ACQUEREUR** à l'effet de constituer son apport personnel dans le cadre des présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir conclu sous diverses conditions suspensives non encore accomplies un avant-contrat en date du 9 juillet 2020,
- que le prix de vente s'élève à la somme de **CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (198.000,00 EUR)** payable comptant,
- avoir la libre disposition de ce prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur à ce prix,
- que son apport personnel aux présentes est conditionné par la perception du disponible de ce prix,
- que la date de réalisation convenue de cet avant contrat est antérieure à celle des présentes comme étant fixée au 30 octobre 2021,
- que les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où elles s'appliquent à cet avant-contrat, ont été purgées.

Il est convenu entre les parties que si la vente du bien n'est pas conclue dans le délai sus-indiqué, et sauf renonciation l'**ACQUEREUR** à se prévaloir de cette condition, les présentes seront considérées comme caduques.

VD S C BP

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent formellement la réalisation de la vente et le transfert de propriété aux conditions suspensives suivantes expresses et de rigueur sans lesquelles elles n'auraient pas contracté, stipulées, sous réserve d'indications contraires et à l'exception de celles relatives aux droits de préemption, au bénéfice exclusif de l'acquéreur.

Ces conditions devront être réalisées au plus tard le **16 novembre 2021**.

Toutefois en cas de dépassement, ce délai se prorogera tacitement, sauf la faculté pour l'une des parties d'y mettre un terme en notifiant à l'autre, par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d'huissier, qu'à défaut de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives dans un délai de quinze jours, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

- Délivrance d'un certificat d'urbanisme d'information ne révélant aucune servitude ou prescription relative au plan d'aménagement et portant réellement atteinte au droit de propriété.

- Délivrance d'un état hypothécaire hors formalité ne révélant pas d'inscription garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Non exercice de tous droits de préemption ou de préférence (**D.P.U.**).

A cet égard, les parties déclarent mandater le notaire rédacteur des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités et spécialement d'effectuer et recevoir toutes notifications en vue de purger lesdits droits.

- Que les parties soient capables au jour prévu pour la réalisation de l'acte authentique,

- Que l'acquéreur soit en vie à la date prévue pour la réalisation authentique des présentes. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment sous les suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) De prendre l'immeuble vendu en l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir élever de réclamations ni demander une diminution du prix en raison de vices ou défaut apparents ou cachés, de mauvais état du sol, du sous-sol, des constructions pour défaut d'entretien ou autres, de vétusté, d'erreur dans la désignation ou dans la contenance, la différence en plus ou en moins

VD SC 

pouvant exister entre la superficie exprimée et celle réelle, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Le tout sauf si le vendeur peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code Civil.

Etant déclaré et reconnu par les parties que l'acquéreur a vu et visité l'immeuble présentement acquis par lui.

TRAVAUX DE MOINS DE DIX ANS

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu a fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans savoir :

*** Remplacement de menuiseries**

Le vendeur déclare que lesdits travaux ont été effectués par l'entreprise dénommée S.A.R.L MENUISERIE DE CARRVALHO FRERES ainsi qu'il résulte d'une copie de la facture en date du 5 août 2013 demeurée annexée aux présentes après mention.

*** Rénovation de toiture**

Le vendeur déclare que lesdits travaux ont été effectués par l'entreprise dénommée SARL GEZ ainsi qu'il résulte d'une copie de la facture en date du 21 octobre 2013 demeurée annexée aux présentes après mention.

*** Réparation d'élément de toiture**

Le vendeur déclare que lesdits travaux ont été effectués par l'entreprise dénommée SARL LARQUE ainsi qu'il résulte d'une copie de la facture en date du 10 novembre 2016 demeurée annexée aux présentes après mention.

Le vendeur déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

VD SC BP

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE - CONSTRUCTION

L'immeuble entre dans le régime de la responsabilité et d'obligation d'assurance institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances, comme ayant fait l'objet de travaux de construction depuis moins de dix ans.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

VD SC ABP

- le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité.

Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateurs" n'a été souscrite pour la réalisation de ces travaux.

Les parties reconnaissent avoir reçu toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article

L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. **L'ACQUEREUR** est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans

VD S C DF

de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Concernant les travaux effectués par l'entreprise S.A.R.L MENUISERIE DE CARRVALHO FRERES:

Le vendeur s'engage à faire ses meilleurs efforts à effet de produire l'attestation de responsabilité civile décennale de **S.A.R.L MENUISERIE DE CARRVALHO FRERES** pour l'année 2013 non produite aux présentes, avant la réitération des présentes par acte authentique.

Concernant les travaux effectués par l'entreprise SARL GEZ:

Le vendeur s'engage à faire ses meilleurs efforts à effet de produire l'attestation de responsabilité civile décennale de **SARL GEZ** pour l'année 2013 non produite aux présentes, avant la réitération des présentes par acte authentique.

Concernant les travaux effectués par l'entreprise SARL LARQUE:

Le vendeur s'engage à faire ses meilleurs efforts à effet de produire l'attestation de responsabilité civile décennale de **SARL LARQUE** pour l'année 2016 non produite aux présentes, avant la réitération des présentes par acte authentique.

En revanche le VENDEUR déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation de ces rénovations.

Le rédacteur des présentes a dûment informé l'ACQUEREUR des risques que pouvait présenter pour lui l'acquisition de biens immobiliers imparfaitement assuré.

Ce dernier a déclaré néanmoins persister dans son intention d'acquérir reconnaissant avoir reçu du rédacteur des présentes toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

2°) De souffrir les servitudes passives de toutes natures apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe et à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

SERVITUDES - CREATION DE SERVITUDES

Néant. A l'exception de celles pouvant résulter des titres de propriété et de la loi.

3°) De faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contractées par le vendeur relativement à l'immeuble vendu.

4°) D'acquitter à compter de l'entrée en jouissance les impôts, la taxe départementale des ordures ménagères, charges et contributions de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut ou pourra être assujetti.

Règlement de l'impôt foncier

L'acquéreur réglera au vendeur le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de l'impôt foncier et, le cas échéant, de la taxe

VD S C [Signature]

d'enlèvement des ordures ménagères, pour la période de jouissance jusqu'au 31 décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

Les copies de la dernière taxe foncière et taxe départementale des ordures ménagères émises sont demeurées ci annexées.

5°) De payer tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique qui réitérera les présentes si les conditions suspensives ci avant stipulées se réalisent.

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet égard, le VENDEUR donne tout pouvoir à Maître Arnaud BAROUSSE, notaire à LABROQUÈRE à l'effet d'effectuer la notification.

Cette notification aura lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à L'ACQUEREUR. Le délai de rétractation de dix jours ne commencera alors à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre.

En cas de pluralité d'acquéreurs, chacun d'eux donne pouvoir à l'autre de signer l'accusé de réception postal.

L'ACQUEREUR pourra exercer auprès du VENDEUR la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

La rétractation effectuée aura alors un caractère définitif et l'acquéreur ne pourra revenir dessus, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

En cas de pluralité d'acquéreurs, la rétractation d'un seul entraînera caducité du présent acte.

Il est en outre précisé qu'il résulte de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ce qui suit :

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1 du C.C.H., nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives

VD SC 

expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 € d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

Par conséquent, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de dix jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 271-2 du Code susvisé, le présent acte étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains de Maître Arnaud BAROUSSE notaire à LABROQUÈRE, chargé de régulariser la présente vente. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de cette rétractation, par le notaire susnommé.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Me Arnaud BAROUSSE, Notaire à LABROQUÈRE, avec la participation de Me Jean-Baptiste DUBOIS, Notaire à MANTES-LA-JOLIE, assistant les vendeurs.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente ou d'une partie du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le **16 novembre 2021**.

VD SC 

Après le jour prévu ci-dessus pour la signature, si les conditions suspensives ne sont pas encore réalisées, la vente deviendra caduque dans les quinze jours à compter de la demande expresse de passation de l'acte authentique par la partie la plus diligente à l'autre partie, faite par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier. Chaque partie sera alors dégagée de tous engagements, sans aucune autre formalité de part ni d'autre.

VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, L'ACQUEREUR versera **par virement dans un délai de dix jours à compter des présentes**, une somme non productive d'intérêts de **QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €)**, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par Maître DUBOIS, susnommé, qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considéré comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par L'ACQUEREUR, lors de la réalisation de l'acte authentique, si elle a lieu, ou sera restituée à L'ACQUEREUR si l'une quelconque des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente.

II. - En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date de réalisation de l'acte authentique prévue ci-dessus, et si pour une raison quelconque L'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer l'acte, en payer le prix et les frais, le présent accord sera nul et non avvenu de plein droit, à l'expiration d'un délai de quinze jours faisant suite à la demande expresse de réalisation du VENDEUR faite par lettre recommandée avec avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par acte d'huissier. Les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation. Toutes autorisations sont, dès à présent, données à Me Arnaud BAROUSSE, notaire susnommé rédacteur des présentes, pour remettre les fonds au vendeur.

Néanmoins, LE VENDEUR aura en tout état de cause, le droit de poursuivre L'ACQUEREUR, en vue de l'obliger à la réalisation de la vente, et la somme ci-dessus encaissée sera alors considérée comme un acompte sur le prix.

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

VD SC BF

En cas de désaccord entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR sur le versement ou le remboursement de la somme ci-dessus, les parties donnent mandat exprès au notaire susnommé de consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations.

En effet, le notaire détenteur de la somme versée ne pourra, en aucun cas, être juge ou arbitre d'un éventuel litige entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

En conséquence, il ne devra se dessaisir de cette somme en faveur de l'une des deux parties qu'avec l'accord écrit de l'autre, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code Civil.

REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Immeuble non soumis à TVA.

PLUS VALUE-DOMICILE FISCAL DU VENDEUR

Centre des impôts de MERIGNAC (33700)

Le vendeur reconnaît avoir été avisé de l'obligation de payer le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers qu'il a pu réaliser au moment de la vente.

INTERDICTION PAR LE VENDEUR

Pendant toute la durée du présent compromis de vente, le vendeur s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel, ni charge quelconque sur les biens et droits dont s'agit, pas plus d'ailleurs que de les aliéner à une autre personne que l'acquéreur quels que soient les avantages qu'il pourrait tirer, l'acquéreur se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation du présent compromis, nonobstant tous dommages et intérêts.

ENREGISTREMENT

A la demande expresse des contractants, les présentes ne seront pas enregistrées, mais si cette formalité devenait nécessaire, les droits simples seraient supportés par "l'acquéreur", mais les doubles droits et amendes, le cas échéant, seront supportés par celle des parties qui aura rendu cette formalité nécessaire, et ce pour quelque cause que ce soit.

VD SC BF

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont expressément donnés par chaque partie à l'autre pour effectuer le dépôt des présentes avec reconnaissance de signatures, en l'Etude de tout notaire de son choix, en vue de leur publication au bureau des Hypothèques.

PROVISION SUR FRAIS

Indépendamment du dépôt de garantie, l'ACQUEREUR verse en l'étude de Maître BAROUSSE, notaire à LABROQUERE (31510), la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT EUROS (300,00 € TTC), soit 250,00 € Hors Taxes + TVA (20%): 50 €.

Il autorise d'ores et déjà l'étude de Maître BAROUSSE à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Il est expressément convenu:

-que cette somme s'imputera sur les frais globaux dus par l'acquéreur, lors de la réalisation de l'acte authentique,

-qu'à défaut de réalisation de l'acte authentique, et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération des honoraires de son intervention conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, ce que l'acquéreur reconnaît et accepte expressément.

COMMISSION

Les parties reconnaissent que la présente transaction a été négociée par Monsieur Bernard CONNESSON, Agent d'affaires à Dr HOUSE IMMO, sis à MONTREJEAU (31210) 7 place Valentin Abeille, à qui le vendeur s'oblige à payer, lors de la réalisation de la vente, une commission de SEPT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (7.000,00 €uros TTC).

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis, sans perdre son indemnité.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur

VD SC CBP

étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent expressément que les pièces jointes au présent acte sous seing privé pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et notamment pour l'exécution éventuelle du dispositif protecteur de l'acquéreur, savoir: notification de l'acte et réception de la rétractation, les soussignés élisent domicile à LABROQUÈRE (Haute-Garonne) en l'Etude de Me Arnaud BAROUSSE.

Les soussignés conviennent que le dépositaire du présent acte pourra en donner copie à l'un d'eux sans le consentement de l'autre partie.

VD S C OBP

Fait à LABROQUÈRE,

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le 30 septembre

En un seul exemplaire, confié à Me BAROUSSE, susnommé, chargé par les parties de le conserver dans leur intérêt commun pour en assurer la garde et l'exécution en attendant la réalisation de l'acte authentique à intervenir.

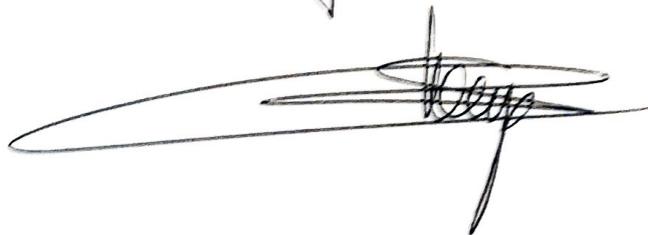
Comprenant :

- 24 pages
- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

VD se 08



Lu et approuvé
Bon pour achat



Lu et approuvé
Bon pour vente
Alé Depot Lave

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
TARBES
1, boulevard du Maréchal Juin BP 693
65000
65000 TARBES
tél. 05 62 44 40 40 fax
sdif.hautes-pyrenees@dgfiip.finances.gouv.fr

Département :
HAUTES PYRENEES

Commune :
TZAOURT

Section : A
Feuille : 000 A 01

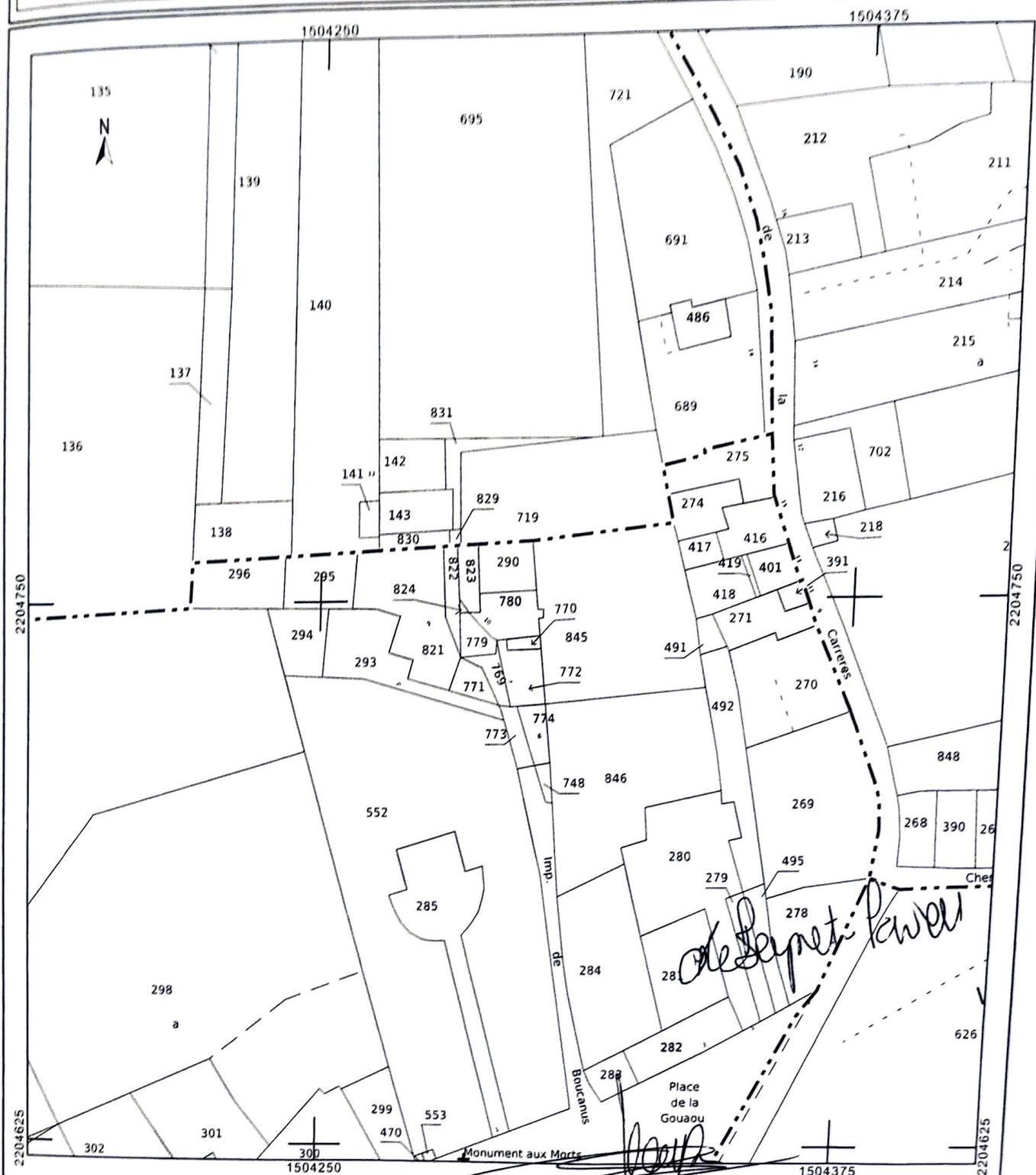
Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 10/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
TARBES
1, boulevard du Maréchal Juin BP 693
65000
65000 TARBES
tél. 05-62-44-40-40 -fax
sdif.hautes-pyrenees@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Département :
HAUTES PYRENEES

Commune :
IZAOURT

Section : A
Feuille : 000 A 01

Echelle d'origine : 1/2500
Echelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 10/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

